

Handläggare
Hampus Olesund
08-508 266 55**Till**
Exploateringsnämnden

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Släkten 1 och Familjen 2 i Östberga till AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheterna Släkten 1 och Familjen 2 till AB Svenska Bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Larisa Freivalds
Enhetschef

Sammanfattning

Den föreslagna markanvisningen innefattar ny bebyggelse om totalt ca 80 lägenheter och en förskola om minst fyra avdelningar på fastigheterna Familjen 2 och Släkten 1. Av dessa lägenheter förväntas 40 st bli studentlägenheter. Familjen 2 var tidigare bebyggd med en förskola och på Släkten 1 finns idag vissa centrumverksamheter.

Svenska Bostäder har valts som byggherre då de idag innehar tomträtten för Släkten 1 och den intilliggande fastigheten Familjen 1. En ökad närvaro av Svenska bostäder kan även ha positiva effekter för stabiliteten i området.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 7 mnkr och investeringsinkomsterna till 13 mnkr.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Fastigheten, Familjen 2, har tidigare använts för förskoleverksamhet men förskolan totalförstördes i en brand i november 2014. Förskolan är upplåten med arrende till Nelumbo AB till 2022-09-30. Kontoret har med anledning av branden sagt upp arrendet i förtid. Fastigheten, Släkten 1, är idag upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder och används för både bostäder och centrumverksamhet. I lokaler på Släkten 1 bedrivs även en tillfällig förskola.



Ungefärligt läge för projektområdet

Östberga har under en längre tid plågats av oroligheter med skadegörelse och bilbränder. Den föreslagna bostadsbebyggelsen är tänkt att kunna bidra till en tryggare miljö genom fler boende i Östberga centrum vilket bidrar till mer rörelse och fler ”ögon på gatan”. Fler boende i Östberga ger även ett ökat underlag för service i form av butiker, restauranger och kollektivtrafik.

Tillsammans med de fastigheter som nu föreslås markanvisas har staden för avsikt att också planlägga fastigheten Ätten 5 som tidigare har markanvisats till Svenska Bostäder för byggnation av ca 100 lägenheter och en förskola. Svenska Bostäder är idag innehavare av tomträtten till Ätten 5, Släkten 1 och den närliggande fastigheten Familjen 1. Genom att öka Svenska Bostäders innehav i Östberga kan bolaget få en effektivare förvaltning och även bidra till att vara en positiv drivkraft i stadsdelen.

Östberga består utav två delar, Gamla Östberga som byggdes i slutet av 50-talet av HSB och Östbergahöjden som byggdes i slutet av 60-talet av Svenska Bostäder. I början av 2000-talet gjordes en förtätning i Östberga som innebar att ett flertal lägre punkthus samt några stadsradhus uppfördes. Större delen av de hyresrätter som Svenska Bostäders tidigare har haft i stadsdelen har ombildats till bostadsrätter och idag förvaltar bolaget 177 lägenheter (7,5%), vilket är det totala beståndet av hyresrätter i stadsdelen om man bortser från de hyresrätter som kan finnas kvar i bostadsrättsföreningarnas regi.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden ämnar att besluta om start-PM för detaljplaneläggning 2015-11-26.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 80 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt och att maximalt 40 lägenheter kan komma bli studentbostäder genom om- och påbyggnad av befintlig byggnad på fastigheten Släkten 1. I planarbetet kommer möjligheten att uppföra studentlägenheter på fastigheten studeras mer i detalj.

Då det tidigare fanns en förskola på ena fastigheten och för att bristen på förskoleplatser i området är stort föreslås även att en förskola ska uppföras i bottenvåningen på bostadsbebyggelse.



Fastigheterna som föreslås markanvisas

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Fastigheterna kommer att upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De största kostnaderna förväntas bestå av upprustning av Östbergatorget. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser ca 80 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till 7,5 % av bostäderna (177 st) i stadsdelen är upplåtna med hyresrätt.

En bostadsbebyggelse i Östberga skulle bidra att nå flera av stadens mål. Exploateringskontoret har nu som mål att markanvisa 8000 bostäder under 2015. En ökad hyresbostadsbebyggelse i Östberga skulle även bidra till en bättre blandning av upplåtelseformer i stadsdelen samt öka underlaget för service och därmed skapa en mer levande stadsmiljö.

Lokaler

Förslaget innefattar uppförande av en förskola om fyra avdelningar för att möta behovet av förskoleplatser efter att den tidigare förskolan brann ned. Tanken är att den ska ligga i bottenvåningen på någon utav fastigheterna som markanvisas, specifik plats fastställs i detaljplanarbetet. Under planskedet kommer även behovet av kommersiella lokaler i fastigheterna i centrum att utredas.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är frågor kring lokalt omhändertagande av dagvatten.

Då båda fastigheterna har varit eller är bebyggda anser kontoret att en ökad bebyggelse inte medför någon betydande miljöpåverkan.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Terrängen i området som bebyggs har vissa höjdskillnader som kommer att studeras under detaljplane-processen.

Påverkan på barn

En tillfällig evakueringsförskola finns idag i Svenska Bostäders nuvarande byggnad på Släkten 1. I det fortsatta arbetet kommer hänsyn tas till stadsdelens behov av förskoleplatser. Kontoret kommer att kontinuerligt föra dialog med stadsdelsförvaltningen och Svenska Bostäder för att tillförsäkra att det under utbyggnadsskedet finns erforderligt antal förskoleplatser på platsen eller i anslutning till den.

De fastigheter som föreslås markanvisas ligger precis bredvid parkleken backen. Hänsyn till detta kommer att tas under det fortsatta arbetet.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2019.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Idag finns ett arrende mellan staden och Nelumbo AB för upprättande av en barnstuga på fastigheten Familjen 2. Arrendet sträcker sig till september 2022. Stadens ambition är att lösa in arrendet i förtid för att tillskapa nya bostäder inom en nära tidsperiod.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har gemensamt diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen. Båda förvaltningarna ställer sig positiva till att planera för fler bostäder och en förskola i centrala Östberga.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utöver att projektet bidrar till att nå stadens bostadsmål anser kontoret att projektet kan förbättra situationen i Östberga genom att bygga bort platser som anses vara otrygga. Fler boende i Östbergas centrala delar kan också öka tryggheten genom att fler personer rör sig i området.

Slut